

wohnrechtliche blätter:wobl

wohnrechtliche blätter:wobl

Heft 1 Jänner 2023 (36. Jahrgang)

S. 1–51

Editorial

1

Aufsätze

Mag. Dr. Markus Urbanz, MMAS MBA MSc
**Wohnungseigentum an Garagen und
Kfz-Stellplätzen nach dem WEG 1948**

2

Veranstaltungsbericht

Univ.-Ass. Mag. Viola Hoti /
Univ.-Ass. (post doc) Dr. Marco Scharmer, B.A.
**IWD – Die Willensbildung der Wohnungseigentümer:
Fragen aus der Hausverwaltungspraxis**

17

Rechtsprechung

Nr. 1–23

• MRG

1. Weitergaberecht des Verpächters bei
Aufeinanderfolge von Verpachtungsvorgängen
(OGH 21. 10. 2020, 5 Ob 113/20h –
ao. Univ.-Prof. i.R. Dr. Helmut Böhm)

19

2. Formale und materielle Voraussetzungen
eines Lagezuschlags
(OGH 23. 9. 2021, 5 Ob 115/21d –
Mag. Markus Reithofer, MSc)

25

3. Zum Lagezuschlag und dem Hinweis
auf die für diesen maßgeblichen Umstände
(OGH 7. 10. 2021, 5 Ob 100/21y)

29

4. Kündigung wegen erheblich nachteiligen
Gebrauches und Begehung einer mit Strafe
bedrohten Handlung gegen das Eigentum
des Vermieters (OGH 1. 9. 2021, 3 Ob 95/21y)

33

5. Anhebung des Hauptmietzinses auch ohne
Wertsicherung und trotz Einhebung eines
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zulässig
(OGH 27. 5. 2021, 5 Ob 67/21w)

33

• WEG

6. Rücksichtnahme von notwendig baulichen
Maßnahmen bei der Widmungsänderung
(OGH 15. 2. 2021, 5 Ob 15/21y –
SenPräsdOGH Hon.-Prof. Dr. Johann Höllwerth)

33

7. Erfordernis einer neuerlichen Zustimmung
bei gravierenden Bauabweichungen
(OGH 19. 11. 2020, 5 Ob 222/19m)

35

8. Zur Abtretung von Gewährleistungs- und
Schadenersatzansprüchen an die Eigentümer-
gemeinschaft und deren Geltendmachung
(OGH 25. 3. 2021, 5 Ob 174/20d –
SenPräsdOGH Hon.-Prof. Dr. Johann Höllwerth)

37

9. Anhörungsrecht, ausreichende Informationen
und Vorbereitungsfrist bei Umlaufbeschlüssen
der Wohnungseigentumsgemeinschaft
(OGH 14. 6. 2021, 5 Ob 238/20s)

41

10. Dispositionsmaxime bei der Beschluss-
anfechtung (OGH 27. 7. 2021, 5 Ob 17/21t)

41

• ABGB

11. Wohnungsgebrauchsberechtigter ≠ Wohnungs-
eigentümer (OGH 21. 10. 2021, 3 Ob 173/21v)

41

12. Zur Aktivlegitimation des Mieters bei
nachbarrechtlichen Ansprüchen
(OGH 20. 10. 2021, 5 Ob 160/21x)

42

13. Teilungshindernis aufgrund des Verstoßes
gegen den Grundsatz von Treu und Glauben
(OGH 6. 4. 2021, 5 Ob 26/21s)

42

14. Keine treuwidrige Zugangsvereitelung
bei versuchter Bekanntgabe der aktuellen
Zustelladresse (OGH 7. 9. 2021, 1 Ob 140/21a)

43

• BTVG

15. Leistungsverweigerungsrecht beim
Bauträgervertrag (OGH 20. 1. 2021, 3 Ob 176/20h)

43

16. Zurechnung von (Vertrags-)Erklärungen
(OGH 25. 1. 2022, 8 Ob 124/21z –
RA Manuel C. Traxler, LL.M. LL.B. BSc /
RA MMag. Stefan C. Bart)

44

• Maklerrecht

17. Provisionsanspruch einer Makler-GmbH bei
mittelbarer Beteiligung des Verkäufers an
Makler-GmbH (OGH 21. 4. 2020, 3 Ob 212/19a)

47

18. Provisionsanspruch auch ohne namentliche
Nennung des Verkäufers
(OGH 24. 11. 2020, 10 Ob 39/20p)

47

19. Entfall des Provisionsanspruchs eines Maklers
bei Auflösung des Vertrags aufgrund berechtigter
Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers
(OGH 24. 4. 2020, 7 Ob 72/20v)

47

Die Kl hatten als künftige Wohnungseigentümer mit einer Projekt-GmbH Bauträgerverträge geschlossen, in denen der Vertragserrichter, eine Rechtsanwalts-gesellschaft, zum Treuhänder gem § 12 BTVG bestellt wurde. In den Bauträgerverträgen ist festgehalten, dass der Bekl vom Treuhänder zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Baufortschritts beigezogen werde.

Der Bekl ist Ziviltechniker und übt seine Tätigkeit seit 15 Jahren ausschließlich im Rahmen einer GmbH aus, deren Firma seinen Nachnamen enthält und als deren Geschäftsführer er fungiert. Dem Bekl war der Inhalt der Bauträgerverträge nicht bekannt. Er wusste nicht, wie die Bezeichnung des Baufortschrittsprüfers darin lautete.

Der Bekl vereinbarte mit dem Geschäftsführer der Bauträgersgesellschaft mündlich, dass er die Baufortschrittsprüfung für das Projekt übernehmen werde, wobei sowohl dem Bauträger als auch dem davon informierten Treuhänder aufgrund ihrer früheren Zusammenarbeit unzweifelhaft klar war, dass nicht der Bekl im eigenen Namen, sondern die von ihm vertretene GmbH handeln sollte.

In der Folge wurde die GmbH aufgrund des Gesprächs mit dem Bauträger als Bauabschnittsprüfer tätig, stellte auf Briefpapier ihrer Firma die jeweiligen Baufortschritte fest und legte auch als GmbH dafür Rechnungen.

Nachdem die Klagevertreterin im Dezember 2018 beim Treuhänder reklamiert hatte, dass die Baufortschrittsbestätigung nicht durch den im Bauträgervertrag genannten Bekl, sondern durch die GmbH ausgestellt war, ersuchte der Treuhänder den Bekl, die Meldungen „der Ordnung halber als SV und nicht als ZT GmbH“ auszustellen, da dies im Bauträgervertrag so angegeben sei. Der Bekl, der kein gerichtlich beeideter SV ist, verstand diese Aufforderung dahin, dass er sein persönliches Ziviltechnikerrundsigel anstelle des eckigen Firmenstempels der GmbH verwenden möge. Der Bekl hielt dies für eine reine Formalität und nicht für eine Aufforderung, als natürliche Person statt als Vertreter der GmbH tätig zu werden. Er stellte in der Folge die von der GmbH erteilte Bestätigung für die Bezugsfertigstellung mit dem alten Datum, aber dem Rundsigel versehen und ohne Nennung der GmbH, neu aus.

Am 1. 3. 2019 bestätigte der Bekl ebenfalls nur unter Verwendung seines Rundsigels und mit seiner Unterschrift die Gesamtfertigstellung, nachdem die Bauträgerin die dringliche Auszahlung des Restbetrags urgiert hatte. Die Klagevertreterin reklamierte im Namen der Kl zunächst mit Schreiben an den Treuhänder, dass die Anlage nicht fertig sei. Dieser leitete dem Bekl das Schreiben weiter, der es von der Mailadresse der ZT GmbH aus dahin beantwortete, dass er die reklamierten Mängel für nicht gravierend erachte und die Bestätigung richtig sei. Dessen ungeachtet bestätigte der Treuhänder am 12. 3. 2019 der Vertreterin der Kl, dass auch aus seiner Sicht von einer Fertigstellung der Außenanlage nicht auszugehen und die Zahlung daher nicht fällig sei.

Im August 2019 holten die Kl ein Privatgutachten ein, das zu dem Ergebnis kam, dass die Voraussetzungen für die Gesamtfertigstellung nicht vorlagen. Der Bekl zog daraufhin mit einem auf Briefpapier der GmbH erstellten Schreiben vom 13. 8. 2019 die Bestätigung der Gesamtfertigstellung zurück.

Die Kl begehren aus dem Titel des Schadenersatzes vom Bekl den Ersatz der anteiligen Kosten des Privatgutachtens und ihrer anwaltlichen Vertretung. Der Bekl habe diesen Aufwand durch seine unrichtige Baufertigstellungsbestätigung schuldhaft verursacht.

Der Bekl wandte ua seine mangelnde Passivlegitimation ein.

Das ErstG wies das Klagebegehren wegen fehlender Passivlegitimation des Bekl ab. (...)

16.

Zurechnung von (Vertrags-)Erklärungen

<https://doi.org/10.33196/wobl202301004401>

§ 10, § 13 Abs 1 und 2 BTVG; § 18 Abs 2 GmbHG:

Wer als Geschäftsführer einer GmbH ohne Gesellschaftszusatz zeichnet, erweckt im Zweifel den Eindruck, er habe sich persönlich verpflichtet. Eine Zurechnung solcher (Vertrags-)Erklärungen an die GmbH ist in diesen Fällen nicht möglich.

OGH 25. 1. 2022, 8 Ob 124/21z (LG Salzburg 53 R 138/21g; BG Thalgau 2 C 978/19g)

Das BerufungsG bestätigte diese Entscheidung und erklärte die o Rev für zulässig, weil die Rechtsfrage, ob eine Ziviltechnikergesellschaft als Baufortschrittsprüfer iSd § 13 Abs 2 BTVG beigezogen werden könne, über den Einzelfall hinaus von Bedeutung sei. Gleiches gelte für die Rechtsfragen, welche Bedeutung es habe, wenn der einvernehmlich bestellte Baufortschrittsprüfer im Bauträgervertrag völlig falsch bezeichnet wurde und der Beklagte eine Baufortschrittmeldung unter Verwendung seines Rundsiegels ohne Hinweis auf die GmbH erstellt habe.

Die Rev der Kl (...) strebt die Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im klagsstatgebenden Sinn, hilfsweise die Aufhebung an. (...)

Die Rev ist zur Klarstellung zulässig und im Umfang des alternativ gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Aus der Begründung:

(...)

2. Die Rechtsrüge beschäftigt sich mit den in der Zulassungsbegründung angesprochenen Rechtsfragen, von denen aber lediglich die zuletzt genannte für die Entscheidung wesentlich ist.

Nach § 13 Abs 2 BTVG kann der Treuhänder zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten SV für das Bauwesen oder eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft beziehen. Diese haften dem Erwerber unmittelbar; sie gelten nicht als Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.

Ein Ziviltechniker wurde iSd Bestimmung „beigezogen“, wenn er im Rahmen seiner Berufsausübung Bestätigungen erteilt, die dazu bestimmt sind, dem Treuhänder als Grundlage für die Feststellung des für die Fälligkeit der Zahlungen nach einem Ratenplan gem § 10 BTVG erforderlichen Baufortschritts zu dienen.

Im vorliegenden Fall wurde zunächst nach übereinstimmenden Erklärungen und Vorstellungen der Beteiligten die vom Bekl als Geschäftsführer vertretene GmbH vom Bauträger beauftragt, Baufortschrittsbestätigungen zum Gebrauch des Treuhänders auszustellen.

Erst nachdem die Klagevertreterin im Dezember 2018 beim Treuhänder (ua) bemängelt hatte, dass Baufortschrittsbestätigungen einer GmbH nicht der im Bauträgervertrag getroffenen Vereinbarung entsprachen, wurde der Bekl unter Hinweis auf den ihm vorher nicht bekannten Bauträgervertrag aufgefordert, die Bestätigungen nicht als GmbH, sondern selbst als „SV“ auszustellen. Dieser Aufforderung ist er nachgekommen, wobei er nicht nur bereits abgegebene Bestätigungen rückdatiert neuerlich im eigenen Namen ausgestellt hat, sondern in der Folge auch die (einzige) Bestätigung der Gesamtfertigstellung.

Die Rechtsauffassung der Vorinstanzen, dass diese Bestätigungen ebenfalls nur der ursprünglich beauftragten GmbH zuzurechnen seien, weil der Bekl immer für diese handeln habe wollen, ist bei diesem Sachverhalt nicht aufrecht zu erhalten.

Das Stellvertretungsrecht ist vom Offenlegungsgrundsatz beherrscht. Im Zweifel ist ein Eigengeschäft des Handelnden anzunehmen (RIS-Justiz RS0019516; RS0019427; vgl auch RS0019500). Der als Stellvertreter Handelnde muss seine Stellvertretereigenschaft dem Kontrahenten ausreichend zu erkennen geben und beweisen, dass dem Geschäftspartner gegenüber deutlich zum Ausdruck gebracht wurde, dass er für einen anderen agiert (RS0088906; RS0019595). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass jemand nicht im eigenen Namen, sondern im Namen eines anderen als dessen direk-

ter Stellvertreter gehandelt hat, obliegt demjenigen, der daraus Rechte ableitet (RS0019587).

Ist der Wille, im fremden Namen zu handeln, nicht erkennbar, kann die Wirkung der direkten Stellvertretung nicht eintreten und der Handelnde haftet persönlich für die Verbindlichkeiten aus dem Geschäft (RS0019540). Ob die Erklärung der GmbH oder dem Geschäftsführer persönlich zuzurechnen ist, richtet sich nach der Vertrauenslehre, also danach, wie die Erklärung des Geschäftsführers von einem redlichen und verständigen Erklärungsempfänger aufzufassen war. Nach § 18 Abs 2 GmbHG hat der Geschäftsführer für die GmbH in der Weise zu zeichnen, dass er zu der Firma der Gesellschaft seine Unterschrift hinzufügt. Wer als Geschäftsführer einer GmbH als Person ohne Gesellschaftszusatz zeichnet, erweckt im Zweifel den Eindruck, er habe sich persönlich verpflichtet (SZ 53/138; RS0059904). Nur wenn der Vertragspartner keinen Zweifel haben konnte, dass der andere mit dem Willen handelt, die Gesellschaft zu vertreten, bleibt die formale Bezeichnung ohne Relevanz (RS0059724). Im Zweifel ist ein Eigengeschäft des Handelnden anzunehmen (RS0019516; RS0059904; 4 Ob 555/87; RS0014561).

Der Bekl ist der ausdrücklichen Aufforderung des Treuhänders nachgekommen, die Bestätigungen „nicht als GmbH“ auszustellen. Sowohl der Treuhänder als auch umso mehr die aus dem Bauträgervertrag berechtigten Kl konnten diesem Verhalten keine andere Bedeutung beimessen, als dass der Bekl die Bestätigungen nunmehr wie verlangt tatsächlich nicht „als GmbH“, sondern selbst in seiner Eigenschaft als Ziviltechniker erteilt. Der Umstand, dass ursprünglich ein Auftrag an die GmbH erteilt worden war, stand einem späteren einvernehmlichen Wechsel des Auftragnehmers nicht entgegen. Maßgeblich war nicht die subjektive Erklärungsabsicht des Bekl, vielmehr sind empfangsbefähigte Willenserklärungen so auszulegen, wie sie der Erklärungsempfänger im Einzelfall verstehen musste (RS0053866).

Bei einer Bestätigung, die auf ausdrückliche Aufforderung „nicht für die GmbH“ und auch ohne Hinweis auf eine GmbH im Text ausgestellt ist, kann für einen Empfänger objektiv nicht der Eindruck entstehen, es handle sich dennoch um eine Bestätigung der GmbH.

Die Vorinstanzen haben die Passivlegitimation des Bekl für die klagsgegenständlichen Ansprüche daher zu Unrecht verneint.

2. Davon ausgehend ist die Rechtssache aber noch nicht spruchreif.

Die Haftung des SV nach § 13 Abs 2 BTVG ist eine gesetzlich determinierte Haftung. Sie bezieht sich auf die Sicherung des Erfüllungsanspruchs des Erwerbers gegen den Bauträger in der Bauphase. Nach der Ratenplanmethode gem § 10 BTVG soll eine Entsprechung zwischen den Zahlungen des Erwerbers und der Erhöhung des Werts der Liegenschaft bzw seines Liegenschaftsanteils durch die inzwischen erbrachten Bauleistungen gewährleistet und durch die Beziehung eines einschlägig fachkundigen Fortschrittsprüfers zur Unterstützung des Treuhänders gesichert werden (RS0119703; 8 Ob 113/04g). Die Entscheidung, ob eine Bauphase tatsächlich fertiggestellt ist, obliegt nach § 13 BTVG dem Treuhänder, für den die Bestätigung des Ziviltechnikers als fachkundige Beurteilungsgrundlage dient.

Die Haftung des Prüfers beschränkt sich auf Bezahlung jener Nachteile, die der Erwerber dadurch erleidet, dass ein Bauabschnitt schuldhaft als fertiggestellt und frei von „gravierenden“ Mängeln beurteilt wurde, obwohl dies objektiv nicht der Fall war (vgl Gartner, BTVG § 13 Rz 17 ua; ders Die Bauabschnittsprüfung

nach BTVG, bbl 2008, 207 [212]). Der Schaden ist durch eine Differenzrechnung zu ermitteln, also zunächst der hypothetische heutige Vermögensstand ohne das schädigende Ereignis zu ermitteln und von diesem Betrag der heutige tatsächliche Vermögenswert abzuziehen (vgl. RS0030153 ua).

Im vorliegenden Verfahren ist es unstrittig, dass der Bekl gegenüber dem Treuhänder die Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens verfrüht bestätigt hat, zumal er diese Bestätigung in der Folge widerrufen hat. Die verfrühte Bestätigung hat nach dem Sachverhalt aber nicht zur Feststellung dieses Baufortschritts durch den Treuhänder nach § 13 Abs 1 BTVG und zur Auszahlung der entsprechenden Rate geführt. Der Treuhänder hat sich nämlich gerade nicht auf die Bestätigung des Bekl verlassen, sondern hat bereits am 12. 3. 2019 der Klagevertreterin bestätigt, dass aus seiner Sicht von einer Fertigstellung der Außenanlage nicht auszugehen und die diesbezügliche Zahlung daher nicht fällig ist.

Die Kl behaupten nicht, einen Vermögensschaden infolge einer verfrühten Auszahlung der Baufortschrittsrate erlitten zu haben, sondern begehren die Kosten ihrer anwaltlichen Vertretung, die vornehmlich gegenüber dem Bauträger erfolgt ist, und die Kosten eines Privatgutachtens, das mehrere Monate nach der bereits ihrem Standpunkt Rechnung tragenden Mitteilung des Treuhänders eingeholt wurde.

Nach der Aktenlage wurden die Kl bereits im Jahr 2018 anwaltlich vertreten. Aus ihrem Vorbringen und aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich nicht, welchen Vertretungshandlungen die zum Ersatz begehrten Kosten zuzuordnen sind. Der Bekl selbst hat erst ab Dezember 2018 als Einzelperson Baufortschrittsbestätigungen ausgestellt, davor war ausschließlich die GmbH tätig. Die verfrühte Bestätigung der Gesamtfertigstellung durch den Bekl datiert aus März 2019. Welche streitgegenständlichen Vertretungskosten der Bekl durch diese Bestätigung zurechenbar veranlasst hat, kann daher ohne Präzisierung des Klagsvorbringens und darauf gründende ergänzende Feststellungen noch nicht beurteilt werden.

Das Gleiche gilt für das auf Ersatz der Gutachtenskosten gerichtete Klagebegehren. Aus dem vorliegenden Sachverhalt kann noch kein schlüssiger Kausalzusammenhang zwischen der unrichtigen Fertigstellungsbestätigung des Bekl, die aber nicht zur Auszahlung einer Rate geführt hat, und der mehrere Monate später erfolgten Einholung eines Privatgutachtens durch die Kl nachvollzogen werden. Die Feststellung, ob der für eine Auszahlung der nächsten Rate erforderliche Baufortschritt in der Zwischenzeit seit der letzten Prüfung im März 2019 erreicht wurde, oblag nach § 13 Abs 1 BTVG nicht den Kl, sondern dem Treuhänder.

3. Der Rev war daher iSd gestellten Aufhebungsantrags Folge zu geben. (...)

* *
 *

Dem OGH ist zuzustimmen, wenn er in gegenständlicher E zum Ergebnis kommt, dass jemand, der als Geschäftsführer einer GmbH ohne Gesellschaftszusatz zeichnet, im Zweifel den Eindruck erweckt, er habe sich persönlich verpflichtet. Denn die Frage, ob die rechtsgeschäftliche Erklärung der GmbH oder dem Geschäftsführer persönlich zuzurechnen ist, richtet sich nach der Vertrauenslehre, also danach, wie die Erklärung des Geschäftsführers von einem redlichen und verständigen Erklärungsempfänger aufzufassen war.¹

¹ RIS-Justiz RS0059974.

Zwar ist der Gebrauch des Firmenstempels durch einen Geschäftsführer im Geschäftsverkehr geradezu selbstverständlich und vermag der echten Unterschrift des handelnden Geschäftsführers keine erhöhte Beurkundungskraft für eine vollständige firmenmäßige Fertigung zu verleihen,² doch ist dessen Verwendung uE ein taugliches Indiz dafür, dass sich ein Geschäftsführer eben nicht persönlich verpflichten will. Denn nur wenn der Vertragspartner keinen Zweifel haben konnte, dass der andere mit dem Willen handelt, die Gesellschaft zu vertreten, bleibt die formale Bezeichnung ohne Relevanz.³ Im gegenständlichen Fall bestand uE jedoch für die Erwerber kein Grund, an der Funktion des Bekl als Baufortschrittsprüfer gem § 13 Abs 2 BTVG zu zweifeln, zumal dieser – nach Ersuchen durch den Treuhänder – die Baufortschrittsbestätigungen mit seinem Ziviltechnikerrundstempel versah (ohne Nennung der GmbH) und im Kauf- und Bauträgervertrag auch als Baufortschrittsprüfer persönlich genannt ist.

Der OGH ließ in der gegenständlichen E jedoch die Frage unbeantwortet, ob nach § 13 BTVG eine Ziviltechnikergesellschaft als Baufortschrittsprüfer überhaupt beigezogen werden darf.⁴ Folgt man dem Wortlaut des § 13 Abs 2 BTVG, der von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen als Baufortschrittsprüfer spricht, ist uE schon allein aufgrund des Wortlauts davon auszugehen, dass es sich beim Baufortschrittsprüfer nach § 13 BTVG um eine natürliche Person handeln muss (ausgenommen eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft⁵). Diese Ansicht korreliert auch mit § 1 ZTG, der Ziviltechniker als natürliche Personen definiert, die auf ingenieurwissenschaftlichen oder naturwissenschaftlichen Fachgebieten aufgrund einer staatlich verliehenen Befugnis freiberuflich tätig sind.⁶ Auch als allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige (bzw für die Eintragung in die Sachverständigenliste) iSd SDG kommen uE nur natürliche Personen in Frage (vgl § 3a Abs 2 SDG). Außerdem werden in § 13 Abs 2 BTVG – entgegen § 12 Abs 2 BTVG, nach dem ausdrücklich auch eine Rechtsanwalts-Gesellschaft als Treuhänder bestellt werden kann – Gesellschaften (zB Ziviltechnikergesellschaften) gerade nicht genannt. Eine Ziviltechnikergesellschaft scheidet uE daher als BTVG-Baufortschrittsprüfer aus. Folgt man dieser Ansicht, so kommt man uE ebenfalls zum Ergebnis, dass der Bekl persönlich für die unrichtige Baufortschrittsbestätigung haftet (und nicht seine Ziviltechnikergesellschaft). Dies, zumal er nur persönlich (natürliche Person) als geeigneter BTVG-Baufortschrittsprüfer in Frage kommt.

Bedient sich der Treuhänder eines Baufortschrittsprüfers, haftet dieser den Erwerbun unmittelbar für eine unrichtige Baufortschrittsbestätigung (§ 13 Abs 2 BTVG). Solange nicht feststeht, dass der Bauträgervertrag endgültig nicht mehr erfüllt werden kann, besteht gegen den Baufortschrittsprüfer ein Schadenersatzanspruch, der darauf gerichtet ist, das Treuhandkonto um jene Rate wiederaufzufüllen, die wegen der unrichtigen Baufortschrittsprüfung verfrüht ausbezahlt wurde.⁶

² RIS-Justiz RS0059740.

³ RIS-Justiz RS0059724.

⁴ OGH 8 Ob 124/21z = Zak 2022/166 (Kolmasch).

⁵ Vgl § 13 Abs 2 BTVG.

⁶ Riepl, Die Anforderungen an den Baufortschrittsprüfer gemäß BTVG, immolex 2019, 288.

⁷ Döbler, Haftung des Baufortschrittsprüfers bei unrichtiger Bestätigung, ImmoZak 2022, 40.

Steht dagegen fest, dass der Bauträgervertrag endgültig nicht mehr erfüllt wird (zB Insolvenz des Bauträgers), so ist der erlittene Schaden des Erwerbers nach der Differenzmethode zu berechnen: Differenzrechnung – hypothetischer heutiger Vermögensstand ohne das schädigende Ereignis (unrichtige Baufortschrittsprüfung und verfrühte Ratenauszahlung) gegenüber dem heutigen tatsächlichen Vermögenswert.⁷

RA *Manuel C. Traxler*, LL.M. LL.B. BSc /
RA *MMag. Stefan C. Bart*